



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 934/14

Deliberazione n. 128

## **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2014

VERBALE N. 82

Seduta Pubblica dell'11 dicembre 2014

Presidenza: BAGLIO - AZUNI

L'anno duemilaquattordici, il giorno di giovedì undici del mese di dicembre, alle ore 12,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 12 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Valeria BAGLIO la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 12,40 – la Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 24 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Caprari Massimo, Celli Svetlana, D'Ausilio Francesco, De Luca Athos, Di Biase Michela, Dinoi Cosimo, Giansanti Luca, Magi Riccardo, Marino Franco, Mennuni Lavinia, Nanni Dario, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Proietti Cesaretti Annamaria, Stampete Antonio, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

ASSENTI l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Cantiani Roberto, Coratti Mirko, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Ferrari Alfredo, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Grippo Valentina, Marchini Alfio, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Paris Rita, Peciola Gianluca, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rossin Dario, Stefano Enrico e Tredicine Giordano.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che il Consigliere Rossin ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, il Vice Sindaco Nieri Luigi e gli Assessori Cattoi Alessandra, Caudo Giovanni e Marino Estella.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 17<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

17<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 12 febbraio 2014 n. 4)

**Approvazione del Regolamento concernente la "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122".**

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Roma;

Che le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dello stesso Piano Regolatore Generale stabiliscono, all'art. 20, che le più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette alla corresponsione di un contributo finanziario straordinario di urbanizzazione commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore;

Che il contributo straordinario di urbanizzazione è un onere ulteriore rispetto agli oneri e obbligazioni ordinari previsti dall'art. 13 delle NTA per tutti i casi di attuazione degli interventi edificatori;

Che, ai sensi dell'art. 17, comma 2, delle NTA, la previsione del contributo straordinario rientra tra le fattispecie che attuano il principio della perequazione urbanistica e finanziaria nel Sistema Insediativo e nel Sistema dei servizi delle infrastrutture e degli impianti del PRG;

Che, sempre ai sensi dell'art. 17, comma 2, lett. b) delle NTA il contributo straordinario di urbanizzazione deve essere utilizzato "per il finanziamento di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati, con finalità di riqualificazione urbana";

Che l'art. 20, comma 2, delle NTA demanda alle norme di componente l'espressa individuazione delle maggiorazioni della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) – non soggette alla disciplina di cui all'art. 18 e al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art. 21 – nonché i cambi di destinazione d'uso, ai quali si applica detto contributo;

Che, ai sensi dell'art. 20, comma 3, delle NTA, detto contributo straordinario di urbanizzazione è stabilito nella misura pari al 66,6% del valore immobiliare conseguibile per effetto della valorizzazione, e tale misura può essere incrementata in sede di definizione degli interventi indiretti, ove previsti, o ridotta fino ad un minimo del 60%, al fine di incentivare la qualità progettuale degli interventi;

Che, l'art. 20, al comma 4, stabilisce che i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario con le seguenti modalità:

- in caso di interventi diretti, di cui al comma 2, dell'art. 12, delle NTA, i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione sono utilizzati prioritariamente nella componente di riferimento, e la definizione degli interventi finanziabili con il medesimo contributo deve avvenire contestualmente al rilascio del titolo abilitativo;
- in caso di interventi diretti in modalità convenzionata di cui al comma 2, dell'art. 12 delle NTA, i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione sono utilizzati prioritariamente nell'ambito urbano di riferimento, e l'individuazione e le modalità di

realizzazione degli interventi finanziabili con il medesimo contributo sono disciplinati all'interno dell'atto convenzionale;

- in caso di interventi indiretti, di cui al comma 3, dell'art. 12, delle NTA, i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione, sono utilizzati prioritariamente per il finanziamento delle opere pubbliche, ovvero di pubblica utilità, previste dallo strumento urbanistico esecutivo, secondo le modalità definite nel Piano Finanziario da redigere in base all'art. 13, comma 11, lettera g), delle NTA;

Che ai sensi dell'art. 20, comma 5, delle NTA, il contributo straordinario di urbanizzazione può essere versato a Roma Capitale, contestualmente alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato nelle modalità consentite dalla normativa vigente;

Che il Decreto Legge del 31 maggio 2010 n. 78 convertito dalla legge del 30 luglio 2010 n. 122 stabilisce, all'art. 14, comma 16, lettera f), che Roma Capitale può adottare un contributo straordinario nella misura massima del 66% del maggior valore immobiliare conseguibile a fronte di rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dallo strumento urbanistico generale, in via diretta o indiretta, rispetto alla disciplina previgente, per la realizzazione di finalità pubbliche o di interesse generale, ivi comprese quelle di riqualificazione urbana, di tutela ambientale, edilizia e sociale;

Che la citata previsione legislativa stabilisce altresì, che il contributo straordinario deve essere destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale ricadenti nell'ambito cui accede, e può essere in parte volto anche a finanziare la spesa corrente, da destinare a progettazione ed esecuzione di opere di interesse generale nonché alle attività urbanistiche a servizio del territorio, e che sono fatti salvi, in ogni caso, gli impegni di corresponsione di contributo straordinario già assunti dal privato operatore in sede di accordo o atto d'obbligo a far data dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale;

Che il Consiglio di Stato, Sez. IV, con sentenza n. 4545 del 13 luglio 2010, nel riconoscere la legittimità della previsione del contributo straordinario di urbanizzazione da parte dello strumento urbanistico generale di Roma Capitale, pur in assenza, all'epoca, di una legge che espressamente lo prevedesse, ha affermato che il contributo straordinario costituisce un prelievo che si applica al maggior valore determinato dall'edificabilità impressa all'area ad esito del processo negoziale di costruzione e definizione dei programmi di intervento indiretti, ovvero con il rilascio del titolo abilitativo;

Che, a giudizio del Consiglio di Stato, la predeterminazione autoritativa del contributo straordinario non incide sulla natura "facoltativa" dell'istituto, ma rispetta l'esigenza di "garantire la par condicio fra i proprietari di suoli soggetti a eguale disciplina urbanistica" attraverso la definizione dei termini e delle modalità della contropartita che i soggetti aderenti all'accordo ex art. 11 della legge n. 241/1990 devono assicurare all'Amministrazione in cambio della maggiore volumetria edificabile che il Piano Regolatore Generale consente di attribuire loro;

Considerato pertanto che, al fine di individuare la sussistenza e l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto, il termine di confronto è dato dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile prima della suddetta valorizzazione;

Che è quindi necessario determinare univocamente il valore immobiliare conseguibile di cui all'art. 20 comma 3 delle NTA, dato necessario ai fini del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione;

Che criteri e modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, debbono essere omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;

Che, a tal fine, la stima del valore immobiliare conseguibile è fondata sul metodo analitico del valore della trasformazione, normalmente applicato nei giudizi di convenienza economica. Questo è comunemente accettato, praticato ed avente una specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità;

Che, in base al metodo analitico, il Valore di trasformazione (Vt) dell'immobile è dato dalla disuguaglianza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio (Vmt) ottenibile dalla trasformazione, ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vma) a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi (K) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima;

Che viene assunta comunque l'ipotesi iniziale che la trasformazione ipotizzata sia coerente con le caratteristiche degli immobili (edifici, aree) e sia esercitata nei limiti della fattibile trasformabilità;

Che, in base ai principi sopra richiamati, è necessario definire la quota di edificabilità realizzabile in applicazione del regime urbanistico vigente, rispetto alla quale rapportare quella realizzabile ad esito delle varianti puntuali al PRG vigente, ovvero ad esito delle modifiche – di cui agli artt. 1 e 1bis della L.R. n. 36/1987 e dell'art. 6 della L.R. n. 22/1997 – alla disciplina urbanistica esecutiva vigente, fatta salva dal medesimo PRG, con specifico riferimento ai casi nei quali la medesima disciplina urbanistica esecutiva è disciplinata da specifiche convenzioni urbanistiche che non prevedono l'obbligo di corrispondere il contributo straordinario di urbanizzazione;

Che, la quota di edificabilità di partenza assunta ai fini del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione è quella generata in applicazione della strumentazione urbanistica vigente al momento dell'avvio del procedimento;

Che la modalità di stima del valore immobiliare attraverso il metodo analitico del Valore della Trasformazione, normalmente applicato e comunemente accettato, è oggetto di una formulazione matematica;

Che il metodo e la formula della disuguaglianza sono oggetto di vasta letteratura;

Che per la corretta applicazione dell'art. 20 delle NTA del PRG, nell'allegata relazione d'Ufficio che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, vengono richiamati e fissati ciascuno dei parametri che regolano le modalità di calcolo e le unificano;

Che i valori percentuali indicati nella Relazione allegata alla presente deliberazione relativamente al computo dei costi di trasformazione (K) e le singole voci di costo da considerare, possono essere motivatamente rimodulati, rispetto alle specificità delle singole operazioni urbanistiche, da apposite previsioni contenute nelle deliberazioni di competenza assembleare riferite ai singoli piani/programmi/progetti da realizzare;

Che, trovando l'obbligo di pagamento del contributo straordinario la sua fonte nella convenzione o nel titolo abilitativo, i coefficienti da utilizzare nel calcolo per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione sono quelli vigenti alla data della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica ovvero del rilascio del titolo abilitativo previsto;

Che l'art. 20, comma 9, delle NTA prevede che si provveda con atto avente carattere regolamentare a dettare criteri e modalità di stima del valore immobiliare di cui al comma 3 del medesimo articolo;

Che pertanto, con l'allegata regolamentazione si intende adempiere a quanto previsto nel suddetto articolo;

Che con l'adozione del presente Regolamento devono considerarsi decadute le antecedenti disposizioni emanate in materia con le circolari applicative emesse in data 20 dicembre 2012 e in data 13 aprile 2013;

Che il campo d'applicazione della presente metodologia riguarda tutti gli interventi diretti o indiretti rispetto ai quali non sia stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo edilizio previsto;

Visto l'art. 20 delle NTA del PRG approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008;

Visto l'art. 14, comma 16, lettera f) del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122;

Considerato che in data 17 gennaio 2014 il Dirigente della U.O. Piano Regolatore – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, quale responsabile dell'Ufficio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi”;

Preso atto che in data 17 gennaio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 17 gennaio 2014 il Dirigente della XVII U.O. di Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97 comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la Commissione VIII, nella seduta del 16 ottobre 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

1. di approvare il Regolamento concernente la “Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122”, allegato A parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nel quale viene stabilito che il metodo analitico del valore della trasformazione è il metodo per la stima dell'incremento di valore immobiliare conseguibile, necessario ai fini del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione;

2. le modalità di calcolo, criteri e coefficienti da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi sono specificamente descritti nella regolamentazione, allegato A alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. il campo d'applicazione della presente metodologia riguarda tutti gli interventi diretti o indiretti rispetto ai quali non sia stata sottoscritta la Convenzione urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo edilizio previsto;
4. di stabilire che i valori percentuali indicati nella Relazione allegata alla presente deliberazione relativamente al computo del costo di trasformazione ( $K$ ), costituito dalla sommatoria dei costi ( $\sum K_i$ ), possono essere adeguatamente rimodulati, rispetto alle specificità delle singole operazioni urbanistiche, da apposite previsioni contenute nelle deliberazioni e nei provvedimenti amministrativi riferiti ai singoli piani/programmi/progetti da realizzare;
5. di stabilire che i valori percentuali indicati nella Relazione relativamente al computo del costo di trasformazione ( $K$ ), ove si verificano squilibri o disallineamenti, potranno essere modificati dalla Giunta Capitolina.

**ALLEGATO A****DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 20 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG E ALL'ART. 14 COMMA 16 LETT. f) DELLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 N. 122**

L'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) vigenti stabilisce che la quota aggiuntiva delle più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generata da processi negoziali, consentiti e individuati dalle previsioni urbanistiche, rispetto alla disciplina previgente delle NTA del PRG, è soggetta alla corresponsione, da parte del soggetto attuatore, di un contributo straordinario di urbanizzazione nella misura del 66,6% di tali valorizzazioni.

La legittimità di tale disposizione è stata confermata dalla Decisione del Consiglio di Stato n. 4545 del 13 luglio 2010, in ragione della natura negoziale e consensuale di detto prelievo.

Nella Decisione richiamata sopra si è rilevato, infatti, che il Piano Regolatore Generale vigente ha definito, per le diverse componenti, una edificabilità fondiaria dimensionata sulla base delle previsioni urbanistiche ordinarie, e una ulteriore edificabilità riconoscibile ai soggetti attuatori ad esito di accordi convenzionali tra i medesimi e l'Amministrazione, riconducibili alle fattispecie di cui agli artt. 1 bis, 1° comma e 11, della legge n. 241/1990.

Il contributo straordinario di urbanizzazione è, dunque, un eventuale prelievo aggiuntivo, oltre a quelli previsti dalle NTA all'art. 13 c. 13, che si applica al maggior valore conseguito nell'ambito di interventi diretti o indiretti, in relazione all'attribuzione di un eventuale S.U.L. aggiuntiva ovvero in relazione a cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, come individuati dalle norme di componente. Nel caso di variante urbanistica sia il cambio di destinazione d'uso che l'aumento di S.U.L. concorrono alla determinazione del maggior valore.

L'applicazione del predetto contributo straordinario di urbanizzazione è stata, di seguito, espressamente prevista, e legittimata, all'art. 14, comma 16, lettera f) del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

Alla luce di quanto sopra detto, l'obbligazione a corrispondere un contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato alle valorizzazioni immobiliari generate dalle operazioni di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, deve trovare applicazione rispetto a tutti gli interventi oggetto di apposite deliberazioni e provvedimenti amministrativi, secondo quanto disposto dall'art. 20 delle NTA vigenti.

In particolare le modalità di calcolo, criteri e coefficienti da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico finanziario degli interventi, sono omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori.

Il termine di confronto rispetto al quale rapportare il maggior valore immobiliare conseguibile con la realizzazione dell'intervento urbanistico, e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto dal soggetto attuatore, è costituito dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile in base alle condizioni di partenza, ovvero sia in base all'edificabilità non soggetta a contributo straordinario

stabilita dalle norme di componente del PRG vigente o prima della variante urbanistica che ha determinato la valorizzazione immobiliare in questione.

Per assicurare il pieno rispetto dei principi di equità, omogeneità, di uniformità di trattamento e di imparzialità la stima del valore immobiliare conseguibile va calcolata con il metodo analitico del valore della trasformazione, normalmente applicato nei giudizi di convenienza economica. Questo è comunemente accettato e praticato ed avente specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità.

Il metodo è oggetto di vasta letteratura e la diseguglianza è oggetto di sperimentata formulazione matematica.

Vengono di seguito richiamati e fissati i parametri che regolano le modalità di calcolo e le unificano per tutti i soggetti attuatori, ai fini della corretta applicazione dell'art. 20 delle NTA del PRG, in adempimento a quanto prescritto esplicitamente dal comma 9.

Viene assunta comunque l'ipotesi iniziale che la trasformazione ipotizzata sia coerente con le caratteristiche degli immobili (edifici, aree) e sia esercitata nei limiti della fattibile trasformabilità.

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale – mediante l'applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione – si ottiene un prodotto finale, che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

In base ai principi sopra richiamati, è necessario definire la quota di edificabilità realizzabile in applicazione del regime urbanistico vigente, rispetto alla quale rapportare quella realizzabile ad esito delle varianti puntuali al PRG vigente, ovvero ad esito delle modifiche – di cui agli artt. 1 e 1bis della L.R. n. 36/1987 e all'art. 6 della L.R. n. 22/1997 – alla disciplina urbanistica esecutiva vigente, fatta salva dal medesimo PRG, con specifico riferimento ai casi nei quali la medesima disciplina urbanistica esecutiva è disciplinata da specifiche convenzioni urbanistiche che non prevedono l'obbligo di corrispondere il contributo straordinario di urbanizzazione. Pertanto, la quota di edificabilità di partenza assunta ai fini del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione è quella generata in applicazione della strumentazione urbanistica vigente al momento dell'avvio del procedimento.

Il Valore di trasformazione ( $V_t$ ) dell'immobile è dato dalla disuguaglianza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ( $V_{mt}$ ), a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi ( $K$ ) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima, ed il Valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni ordinarie ( $V_{ma}$ ), dove  $V_t > V_{ma}$ .

Il Valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_{mt}$ ) è desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte "Agenzia entrate – OMI".

Il ( $V_{mt}$ ), per lo stato conservativo definito "normale", corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita. Laddove le quotazioni OMI diano le informazioni per uno stato conservativo

definito “ottimo”, nei casi di interventi di nuova edificazione, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt) da assumere, è quello indicato come “massimo”. Invece, nei casi di interventi su edifici esistenti, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt) da assumere, in caso di stato conservativo definito “ottimo”, è pari alla media tra il valore indicato come “minimo” e quello indicato come “massimo”.

A tal proposito, va precisato che da studi condotti su un’ampia casistica è emerso che la superficie commerciale di vendita (Scv. Superficie commerciale vendibile) non può essere inferiore alla Superficie Utile Lorda maggiorata dell’8%, nel caso di immobili con destinazione residenziale. Per il dettaglio degli addendi si deve fare riferimento a “Agenzia del territorio – glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare”.

I parcheggi pertinenziali, ai sensi dell’art. 41 sexies legge 1150/42 comma 2, sono liberamente scambiabili, pertanto concorrono come unità immobiliare autonoma alla formazione del Valore di mercato.

Nel caso in cui gli interventi abbiano come oggetto edifici esistenti, il Valore della trasformazione calcolato sulla base della proposta d’intervento deve essere confrontato con il Valore della trasformazione calcolato ipotizzando un intervento edilizio che preveda la conservazione delle destinazioni d’uso e delle forme di conduzione e gestione dell’immobile vigenti al momento della presentazione della proposta di intervento.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici (mediante l’attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell’ipotesi di conservare le destinazioni d’uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta).

Nel caso di interventi in modalità diretta, in applicazione del principio di semplificazione amministrativa, il calcolo viene effettuato per ogni parametro in riferimento al valore medio.

Il costo di trasformazione (K) è costituito dalla sommatoria dei costi ( $\sum K_i$ ) sostenuti per realizzare la trasformazione, che sono i seguenti:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato;
- costo di idoneizzazione area e allacciamenti;
- costo relativo agli oneri ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;
- costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-impresvisi;
- oneri per la commercializzazione;
- oneri finanziari;
- profitto, o margine lordo, dello sviluppatore.

Nello specifico il costo tecnico di costruzione del fabbricato è valutato in modo parametrico utilizzando i valori al metro quadrato dell’edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica destinazione d’uso. Nel caso in cui detti valori

parametrici non siano disponibili si procede in analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine; nel caso di Demolizione e Ricostruzione in aggiunta al valore parametrico desunto dal prezzario citato deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze; nel caso di Ristrutturazione Edilizia il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo redatto sulla base della vigente Tariffa Regione Lazio debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia.

Il costo di idoneizzazione area e allacciamenti può variare dal 2% al 5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche, etc. Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

Il costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, calcolati in base ai valori stabiliti da Roma Capitale con deliberazione di Assemblea Capitolina, vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione.

Il costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato, del costo di idoneizzazione dell'area e degli allacciamenti e del costo delle indagini archeologiche. Da simulazioni condotte sulla base delle previgenti tariffe professionali (D.M. 4 aprile 2011) e sulla base del vigente Decreto Ministero Giustizia 20 luglio 2012 n. 140, con applicazione dei correnti ribassi di mercato, detta percentuale può variare tra il 8% e il 12% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione area e allacciamenti. Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

Gli oneri per la commercializzazione, che compensano le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari, possono variare tra il 2% e il 3% da applicare al Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt). Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

Gli oneri finanziari rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento. Tale costo è funzione della quantità di capitale necessario, della durata dell'esposizione e del tasso di interesse passivo.

Per il calcolo degli Oneri Finanziari si considera il costo del capitale di debito, per l'orizzonte temporale di progettazione e costruzione in cui l'interesse sul debito è ad esclusivo carico del soggetto attuatore. L'orizzonte temporale è fissato in 5 anni salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento.

Il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread per una durata del mutuo finale di quindici anni.

EurIRS o IRS (Interest Rate Swap) è l'indice dei mutui a tasso fisso; Euribor è l'indice dei mutui a tasso variabile. La fonte da cui dedurre il valore dell'EurIRS o dell'Euribor è Il Sole 24Ore oppure il sito web [www.Euribor.it](http://www.Euribor.it).

Lo Spread (scarto o margine) rappresenta la remunerazione per l'Istituto di Credito che concede il finanziamento. In genere è definito dalla solidità creditizia e dal rischio del finanziamento, è un valore percentuale dettato dalle principali Banche Europee quali Deutsch Bank, BNP Paribas, Credit Agricole e, normalmente, si aggira intorno al 2%.

Salvo diverso caso debitamente motivato, si considera solo un primo periodo di preammortamento di 5 anni così articolati:

- primo anno 10% (rilascio dei titoli abilitativi);
- secondo anno 30% (anticipo realizzazione intervento);
- terzo anno 40% (anticipo realizzazione intervento);
- quarto anno 20% (saldo realizzazione intervento);
- quinto anno 0% (commercializzazione).

Le percentuali tengono conto della progressiva assunzione di rischio da parte dell'Istituto mutuante a fronte della progressiva realizzazione delle opere poste in garanzia.

In questo periodo gli interessi sul debito cumulati nel quinquennio progressivamente decrescente costituiscono gli oneri finanziari dell'investimento. In pratica nel primo anno l'anticipazione è pari al 10% e l'interesse è per tutti e cinque gli anni di costruzione, il secondo anno l'anticipazione bancaria è del 30% e l'interesse cumulato riguarda 4 anni, e poi progressivamente, 40% per tre anni e poi 20 % per due anni.

Il peso degli oneri finanziari può così essere calcolato per ciascuna delle fasi di preammortamento secondo la tabella di seguito allegata, valutando al momento della compilazione il tasso di interesse da applicare.

Dal sesto anno l'interesse sul debito è a carico degli acquirenti.

Il profitto, o margine lordo, dello sviluppatore rappresenta l'utile complessivo che il promotore dell'intervento trae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare. Nelle perizie di stima con il metodo del Valore di trasformazione, secondo il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'utile del promotore è espresso in percentuale sui ricavi in relazione ad una serie di fattori variabili sia per condizioni esterne che per caratteristiche intrinseche del progetto: condizioni economiche generali, settore di intervento, andamento del mercato, modalità di finanziamento, tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, dimensioni, destinazioni d'uso), previsioni costi e ricavi e loro attendibilità, inizio del tempo di rientro, ulteriori variabili specifiche dell'operazione immobiliare.

L'esplicitazione di tali valori secondo le caratteristiche specifiche degli interventi, fornita con adeguate motivazioni, consente per ciascun caso una esatta valutazione. Viene comunque qui predefinita e fissata la soglia inferiore pari al 15% e la soglia superiore del 25% del valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt), che non potranno essere superate. A quest'ultimo proposito si precisa che il valore del suddetto profitto, entro le

soglie indicate sopra, aumenta al crescere del Valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_{mt}$ ).

I valori percentuali riferiti alle singole voci di costo, debbono essere adeguatamente modulati ai fini del rispetto delle soglie percentuali sopra indicate, con riferimento alla specificità delle singole operazioni urbanistiche.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

- $VT = V_{mt} - \sum K_i > V_{ma}$ , dove:
  - $VT$  è il valore di trasformazione dell'immobile;
  - $V_{mt}$  è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;
  - $\sum K_i$  è la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile;
  - $V_{ma}$  è il valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni attuali.

In conclusione, il valore immobiliare conseguibile da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale del 66,6%, di cui all'art. 20, comma 3, delle NTA, è pari alla differenza tra due distinti Valori di trasformazione dell'immobile oggetto della trasformazione:  $VT_1 - VT_2$ . Ossia alla differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto, con il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base alle condizioni di partenza, ovvero secondo l'edificabilità non soggetta a contributo straordinario prevista dalle norme di componente del PRG vigente o prima della variante urbanistica che ha determinato la valorizzazione immobiliare in questione.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare, con le modalità descritte nella presente Relazione, i Valori della trasformazione  $VT_1$  (quello relativo alla proposta di valorizzazione dell'immobile oggetto del provvedimento) e  $VT_2$  (quello relativo allo stesso immobile nell'ipotesi di conservare le destinazioni d'uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta) devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il campo d'applicazione della presente metodologia riguarda tutti gli interventi diretti o indiretti rispetto ai quali non sia stata sottoscritta la Convenzione urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo edilizio previsto.

Il Dirigente  
arch. Vittoria Crisostomi

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 21 voti favorevoli, 2 contrari e l'astensione dei Consiglieri Dinoi, Frongia, Marino, Raggi e Stefano.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Baglio, Battaglia E., Caprari, Celli, Corsetti, D'Ausilio F., De Luca, Di Biase, Dinoi, Ferrari, Frongia, Giansanti, Magi, Marino, Nanni, Panecaldo, Paris G., Peciola, Pedetti, Piccolo, Policastro, Pomarici, Proietti Cesaretti, Raggi, Stampete, Stefano, Tempesta e Tiburzi.

La presente deliberazione assume il n. 128.

(O M I S S I S)

LA PRESIDENTE  
V. BAGLIO – M.G. AZUNI

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. IUDICELLO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta  
dell'**11 dicembre 2014**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....